SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 a BBauG

1.11 Reines Wohngebiet Ausnahmen

Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Beb.- Planes und daher nicht zulässig.

1.12 Versorgungseinrichtungen

Die der Versogung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.13 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO

Mit Ausnahme von festen Müllboxen und Sichtschutzeinrichtungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

1.2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) 16 BBauG

1.21 Offene Bauweise

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

1.22 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO, es sind nur Einzelhäuser bis 50 m Länge zulässig.

1.23 Ausnahme Baugrenze

Als Ausnahme kann aus Erwägungen der Grundrißgestaltung zugelassen werden, daß bis zur Länge der halben Gebäudeseite die Baugrenze um max. 2,0 m überschritten wird, wenn dafür auf die Bebauung einer entsprechenden Fläche der überbaubaren Grundstücksfläche verzichtet wird (§ 23 (3) BauNVO). Dies gilt nicht für Baugrenzen zur Straßenverkehrsfläche.

1.3. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 d BBauG

1.31 Höhenlage

Für die Höhenlage ist das natürliche Gelände im jeweiligen Bereich der baulichen Anlage maßgebend.
Die Höhenlage des Gebäudes wird, bezogen auf die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses, durch den Abstand (h) zur festgelegten, im Mittel gemessenen Geländeoberfläche angegeben. (Planz. 2 Nutzungsschablone)

1.32 Höhenlage Garage

Die Höhenlage der Garage ist dem gegebenen Gelände so anzupassen, daß sie nur eingeschossig in Erscheinung tritt.

1.4. Die Flächen für Stellplätze u. Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 (1) 1 e BBauG

1.41 Anordnung der Garagen

Bei der Erstellung der Garagen müssen folgende Mindestabstände von der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden:
Senkrechtaufstellung 5,50 m
Parallelaufstellung 2,00 m
(Garageneinfahrt parellel zur Straße)

1.42 Ausnahmen Mindestabstände

Von den Mindestabständen sind Ausnahmen zulässig, soweit für die Sicherheit des Verkehrs keine Bedenken bestehen.

1.43 Garagenhinterkante

Die Garagenhinterkante darf max. 14,0 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

1.44 Stauraum

Einstellflächen und der Stauraum an Garageneinfahrten dürfen nicht durch Tore oder Sperrketten abgeschlossen werden.

1.5. Die Grundstücksflächen die von der Bebauung freizuhalten sind u. ihre Nutzung
§ 9 (1) 2 BauNVO

1.51 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind
§ 9 (1) 11 BBauG

1.61 Leitungsrecht

Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichneten Flächen sind zu belasten mit:
a) Leitungsrecht für die Verlegung und Unterhaltung von Wasser- und Abwasserleitungen zugunsten der Gemeinde Gaiberg.
b) Leitungsrecht für die Verlegung u. Unterhaltung von Kabeln zugunsten des Elektrizitätswerkes Elsenztal

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 111 und 142 LBO)

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 111 (1) 1 LBO

2.11 Dachform — Satteldach + Walmdach

2.12 Dachneigung — max. 25°

2.13 Dachdeckung — dunkler Farbton

2.14 Dachaufbauten — nicht zulässig

2.15 Kniestock — max. 30 cm

2.16 Gestaltung Ga — Garagen sind mit einem Flachdach auszuführen.

2.2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 111 (1) 6 LBO

2.21 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch anzulegen.

2.22 Auffüllungen + Abgrabungen

Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke auf den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,75 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind abweichend von § 89 (1) 23 LBO genehmigungspflichtig.

Das Gelände im Anschluß an der Talseite des Gebäudes ist dessen Höhenlage so anzupassen, daß es nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoß zu liegen kommt.

2.3. Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO

2.31 Gestaltung der Eirfriedigung

Als Einfriedigungen sind zulässig:
Sockel aus Naturstein oder Beton
max. 0,30 m
Heckenhinterpflanzung
Holzzäune
Drahtgeflecht
Gesamthöhe max. 1,00 m

2.32 Mauern u. Pfeiler

Mauern und Pfeiler sind nur zur Befestigung von Eingangs- oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.

2.33 Stützmauern

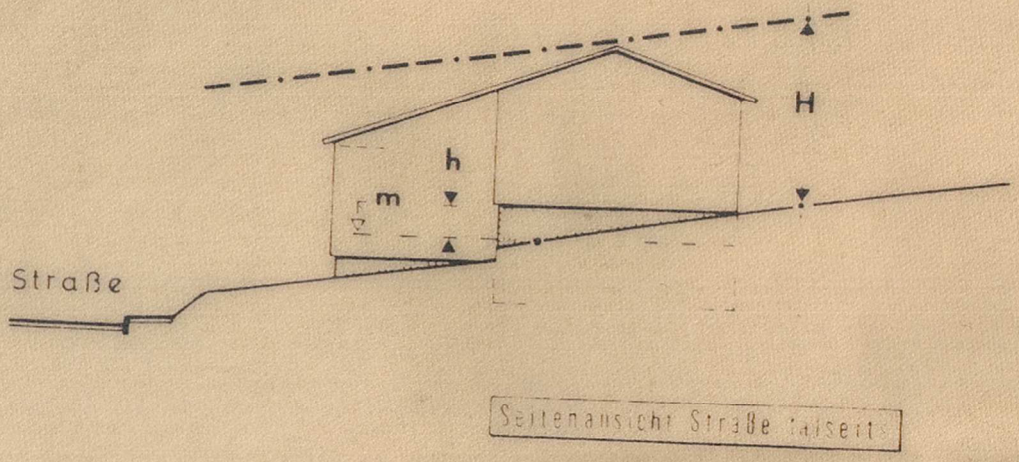
Werden an Straßeneinschnitten Stützmauern notwendig, so darf deren Höhe nicht mehr als 50 cm betragen. Das Gelände ist in das Baugrundstück anzuböschen (Neigung max. 30°). Die Mauern sind im Gefälle der Straße zu errichten.

2.4. Ordnungswidrigkeiten § 112 LBO

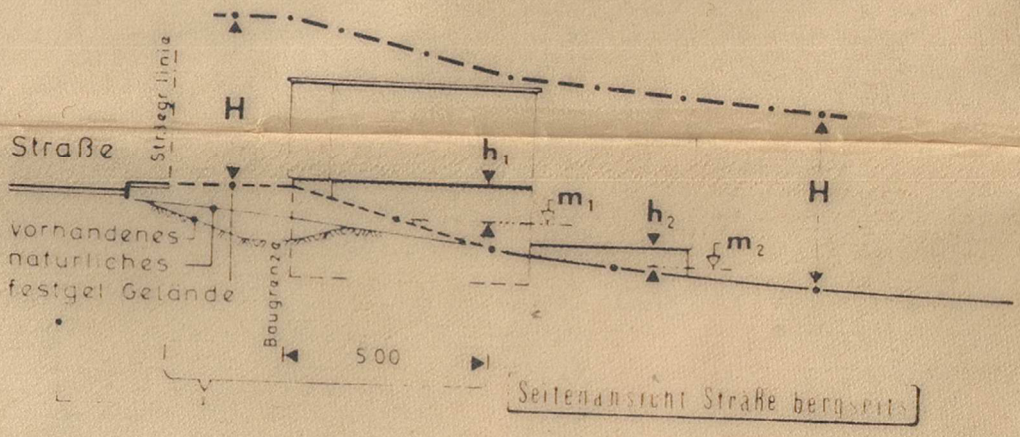
2.41 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit erlassenen, örtlichen Bauvorschriften nach § 111 LBO zuwiderhandelt.

Erklärung zu 1.31



Seitenansicht Straße talseits



Seitenansicht Straße bergseits

m = Höhenlage des im Mittel gemessenen, festgelegten Geländes, bezogen auf die überbaute Fläche

h = Höhenabstand von "m" zur Fußbodenoberkante des Erdgeschosses (F.O.K.E.G.)

$$= \frac{\text{umbauter Raum zwischen festgelegtem Gelände u. F.O.K.E.G. } (m^3)}{\text{überbaute Fläche } (m^2)}$$

Bei Gebäuden, die aus mehreren, aneinandergefügten Baukörpern bestehen oder bei denen die einzelnen Geschosse gegeneinander versetzt sind, werden Gebäudeteile, die sich unter ein Dach einordnen, zusammengefaßt, andere getrennt ermittelt.